

ACTA N° 114-2022
PERIODO CONSTITUCIONAL
2020-2024

ACTA NÚMERO CIENTO CATORCE- DOS MIL VEINTIDOS DE LA SESIÓN ORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA CINCO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS A LAS DIECISIETE HORAS EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE

Eric Francis Salazar Rodríguez.

CONCEJALES PROPIETARIOS

Minor Centeno Sandi.
Manuel Ovares Elizondo
Carlos Mauricio Duarte Duarte.
William Morales Castro

CONCEJALES SUPLENTE

Kemily Rebeca Segura Briceño

INTENDENTE

ASESORA LEGAL

Lic. Rosibeth Obando

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS

Eduardo Sánchez Segura.

CONCEJALES SUPLENTE

Cristel Gabriela Salazar Cortes

Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión

ARTICULO I.	ORACION
ARTICULO II.	RATIFICACION DE ACTAS
ARTICULO III.	AUDIENCIAS Y JURAMENTACIONES
ARTICULO IV.	MOCIONES
ARTICULO V.	ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE
ARTICULO VI.	INFORME DE LAS COMISIONES
ARTICULO VII.	INFORME DE LA ASESORA LEGAL
ARTICULO VIII.	INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION
ARTICULO IX.	CORRESPONDENCIA
ARTICULO X.	INFORME DE LOS CONCEJALES

ARTICULO I. ORACION

A cargo de la Secretaria del Concejo

ARTICULO II. RATIFICACION DE ACTAS

Conforme al artículo 48 del código Municipal, se somete a votación las Actas:

- a. Acta ordinaria Numero 113-22 la cual se ratifica en todas sus partes.

“Existe obligación de aprobar el acta de cada sesión, las actas no se votan, solo se someten a aprobación mediante un acuerdo de mero trámite y carece de recursos”

**ARTICULO III. AUDIENCIAS Y JURAMENTACIONES
SE DISPENSA**

ARTICULO IV. MOCIONES

a. Moción del Sr. Eric Salazar Rodríguez. Presidente Municipal y avalada por el Concejal William Morales Castro

MOCION PROPUESTA POR ERIC SALAZAR RODRIGUEZ. PRESIDENTE MUNICIPAL

Señores

Concejo Municipal

CONSIDERANDO:

- Que desde que inicio la pandemia en el año 2020 el Ministerio de Salud, Área Rectora de Salud Peninsular, suspendió el servicio que ofrecía semanalmente de atención al cliente en Cóbano, el cual se brindaba en las instalaciones de este Concejo Municipal.
- Que este servicio era muy importante para los vecinos del distrito de Cóbano, los cuáles hacían sus trámites de permisos de funcionamiento, manipulación de alimentos, denuncias, carnet de fiebre amarilla y otros, aquí mismo.
- -Que debe existir en las estadísticas de esa institución la cantidad de personas que atendían cada semana, las cuales eran muchos.
- Que los casos por COVID-19 han disminuido y aun el servicio de atención al cliente del Ministerio de Salud en Cóbano, no se ha restablecido.
- Que estamos a casi dos horas de la oficina de atención al cliente del Ministerio de Salud en Jicaral, y no existe un servicio de transporte público para llegar desde Cóbano. Solo hay Cóbano – Paquera
- Que no todos cuentan con transporte propio o con el dinero para poder pagar el servicio de taxi de Paquera a Jicaral el cual tiene un valor aproximado de sesenta mil colones, con un tiempo de espera de una hora para realizar el trámite.
- Que la otra forma de llegar a Jicaral es por ferry yendo Paquera-Puntarenas y Puntarenas - Playa Naranjo y luego bus, y viceversa para lo cual se requiere un día completo
- Que es Cóbano el distrito de la Península que más movimiento presenta en cuanto a trámites ante el Ministerio de Salud como: Permisos sanitarios de funcionamiento, denuncias, solicitud de visto bueno de planos y otros, ya que es donde existe más desarrollo comercial y de infraestructura
- Que el Concejo Municipal de Cóbano nunca ha negado el espacio físico para brindar este importante servicio
- Que las instituciones públicas debemos estar accesible y brindar un servicio eficiente.
- Que el personal del ministerio de salud (dos funcionarios) que se encuentran en Cóbano no son del Proceso de Atención al Cliente y aunque entres sus funciones no está, ellos orientan a las muchas personas que llegan hasta su oficina en busca de realizar diversos trámites, pero es solo una ayuda siempre deben ir hasta Jicaral a realizarlos.

MOCIONO PARA QUE:

1. Este Concejo Municipal le solicite al Dr. Juan Ledezma Acevedo. Director del Área Rectora de Salud Peninsular del Ministerio de Salud, en vista del levantamiento de las restricciones a nivel nacional e internacional y la evidente disminución de casos, contagios y hospitalizaciones por COVID-19, restablecer lo antes posible el servicio de Atención al Cliente en el Distrito de Cóbano,

2. Solicitarle al Dr. Ledezma realizar las gestiones necesarias en la consecución de una oficina del Ministerio de Salud fija para el Distrito de Cóbano, a fin de contar con otros servicios y brindar más apoyo al proceso de regulación y vigilancia que en este momento no satisfacen las necesidades de la población.
3. Enviar copia de este acuerdo al Dr. Carlos M. Venegas Porras. Director Área Regional Pacífico Central, a la Dra. Joselyn Chacón Madrigal. Ministra de Salud y al Dr. Rodrigo Chaves Robles. Presidente de la Republica.

ACUERDO N°1

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “1.1. Dispensar del tramite de comisión”.

ACUERDO UNANIME Y FIRME

1.2. Acoger en todas sus partes la moción presentada por el Presidente Municipal y avalada por el Concejal William Morales y enviar acuerdo a las Instituciones señaladas”. Votan a favor los Concejales Manuel Ovares Elizondo, Minor Centeno Sandi, Eric Salazar Rodríguez, William Morales Castro y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal propietario Eduardo Sánchez Segura). Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo

UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO

ARTICULO V. ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE

PRESIDENTE. Les recuerdo sesión extraordinaria el día de mañana a las 4 pm. Para atender a la auditoria interna

ARTICULO VI. INFORME DE LAS COMISIONES

COMISION PERMANENTE DE ASUNTOS JURIDICOS

- a. **RECOMENDACIÓN PARA EMITIR ACTO FINAL AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO DE INVESTIGACIÓN REALIZADO A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ARIADNA INVESTMENTS S.A,**

Señores
Concejo Municipal

En reunión sostenida por la comisión especial permanente de Asuntos Jurídicos el día 13 de junio de 2022, a las catorce horas con treinta minutos, en la sala de sesiones del Concejo, estando presentes los miembros Eric Salazar, William Morales, junto con la asesoría legal de este Concejo Municipal se tomó el siguiente:

DICTAMEN DE COMISION

ASUNTO: EMITIR LA RECOMENDACIÓN AL CONCEJO MUNICIPAL PARA EMITIR ACTO FINAL AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO DE INVESTIGACIÓN REALIZADO A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ARIADNA INVESTMENTS S.A, CEDULA DE PERSONA JURIDICA 3-101-341001

.Documentos analizados para poder dictaminar:

INFORME EN RELACION AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO DE INVESTIGACIÓN QUE PERMITA AVERIGUAR LA VERDAD REAL DE LOS HECHOS INVESTIGADOS A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ARIADNA INVESTMENTS S.A, CEDULA DE PERSONA JURIDICA 3-101-341001.

Considerando:

1. Que esta comisión conoce el pase **CMC-S 148-2022**, del Concejo Municipal que contiene el **Informe Final del Procedimiento Administrativo Ordinario** de Investigación realizado para **AVERIGUAR LA VERDAD REAL DE LOS HECHOS INVESTIGADOS A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ARIADNA INVESTMENTS S.A, CEDULA DE PERSONA JURIDICA 3-101-341001**, llevado a cabo por la Licenciada Aralin Villegas Ruiz, Órgano Director del procedimiento ordinario, nombrado por este Concejo el cual tuvo como hechos probados y no probados los siguientes hechos :

RELACION DE HECHOS PROBADOS Y HECHOS NO PROBADOS.

De importancia para la decisión de este asunto, se estiman como debidamente DEMOSTRADOS Y NO DEMOSTRADOS los siguientes hechos, sea porque así han sido acreditados o no probados de acuerdo a la prueba pertinente, o bien porque la parte interesada haya omitido referirse a ellos, según lo prevenido en el auto inicial de traslado de cargos notificado el día 30 de marzo del 2022, a las 13 horas y 40 minutos.

HECHO PRIMERO, SE CONTITUYE HECHO PROBADO: Según se desprende del expediente administrativo N° 3767-2017, que se mantiene en custodia en el Departamento de Zona Marítimo Terrestre, la Sociedad Anónima Ariadna Investmens S.A, con cédula jurídica número 3-101-341001, actualmente es titular de un derecho de concesión en Zona Marítimo Terrestre entre los mojones 64 y 65 del Plan Regulador Integral Cabuya- Montezuma. Se desprende del expediente que la sociedad presenta al Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, solicitud de Concesión el día 08 de marzo del 2017 (folio 053-054), misma donde consta como representante el señor Alexander López Ramírez, portador de la cédula de identidad número 6-0220-0523, en calidad de presidente y representante Judicial y Extrajudicial de dicha sociedad, se desprende de los folios 074-076 del expediente del Procedimiento Administrativo, consta la representación indicada, además de ser el poseedor del cien por cien del capital social de la sociedad solicitante, según consta en certificación de capital accionario visible a folio 084.

HECHO SEGUNDO, SE CONTITUYE HECHO PROBADO: Se desprende de la documentación que consta en el expediente administrativo, posterior a la presentación de la solicitud de concesión que la sociedad Ariadna Investmens S.A, realiza un cambio de accionista y de representación de la sociedad quedando el señor Franklin López Ramírez con la representación judicial y extrajudicial y poseedor del cien por ciento del capital social, según consta en certificación de personería jurídica y de capital social de fecha 30 de agosto de 2019 (folios 117-118, 121).

Una vez cumplidos los requisitos por parte de la sociedad solicitante, el Concejo Municipal mediante acuerdo tomando en la sesión ordinaria número: 186 – 2019, artículo IX, inciso d, del día 19 de noviembre del 2019, aprueba la concesión solicitada y además se autoriza a la Intendencia Municipal a suscribir el contrato de concesión, por lo que en fecha 28 de enero del 2020 se firma este contrato (folios 158-168). Consta en el expediente una nueva certificación de composición accionaria, en donde el señor Franklin López Ramírez mantiene el cien por ciento del capital accionario, emitida el día veintiocho de enero del año dos mil veinte,(ver folios 149).

Como parte del tramitología establecida en el proceso de solicitud de concesión, una vez firmado el contrato de concesión, se envía el expediente al Instituto Costarricense de Turismo, para el caso que nos ocupa el expediente administrativo 3767-2017 a nombre de la sociedad solicitante Ariadna Investmens S.A fue remitido con el oficio N° IC-068-2020 para su respectiva aprobación por parte de esta institución. Este expediente fue devuelto al Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, por al Instituto Costarricense de Turismo con una serie de observaciones. Por lo que cumplidas las observaciones solicitadas por el ICT se tramita para aprobación ante el Concejo Municipal un adendum al proyecto de resolución, el cual fue aprobado por este Órgano Colegiado en sesión ordinaria número 204-20, articulo IX, inciso e, el día 24 de marzo del 2020.

Una vez firme el acuerdo se solicita nuevamente a la concesionaria mediante correo electrónico, una certificación de Capital Accionario para enviar nuevamente el expediente para su aprobación ante el Instituto Costarricense de Turismo, por lo que la solicitante aporta una nueva certificación de capital accionario emitida el treinta de abril del año dos mil veinte, manteniendo el señor Franklin López Ramírez el cien por ciento del capital social de la sociedad. (ver folio 195).

Posteriormente el Instituto Costarricense de Turismo, mediante resolución administrativa N° G - 0551 - 2021 emitida por la Gerencia General, a las 13 horas con 45 minutos del 14 de Abril del 2021, aprueba la concesión a la Sociedad Ariadna Investmens S.A, sobre el terreno localizado en el sector costero de Playa Cabuya Montezuma , en el Distrito de Cóbano, con la finalidad de que sea utilizado para desarrollar el uso Área Mixta para el Turismo y la comunidad para uso Residencial de Recreo, con área de 790 m², esto según se describe en el plano catastrado P – 2028020 – 2018, ubicada entre los mojones 64 y 65, con un frente de 51.14 metros lineales, linda al norte con zona de protección, al sur con calle Publica, al este con zona publica, oeste con calle pública, terreno que fue debidamente inscrito en el Registro General de Concesiones, bajo la matrícula número: 2731-Z- 000.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 2731-Z -000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 2731 DUPLICADO: Z HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE USO RESIDENCIAL DE RECREO PLAYA CEDROS
SITUADA EN EL DISTRITO 11-COBANO CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORTE : ZONA DE PROTECCION
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : ZONA PUBLICA
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: SETECIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS
PLANO:P-2028020-2018

VALOR FISCAL: 15,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
ARIADNA INVESTMENS SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-341001
ESTIMACION O PRECIO: QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00403352-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-JUL-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PLAZO DE VIGENCIA DE CONCESION
CITAS: 2021-403352-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 6-00002731 Z -000
INICIA EL: 14 DE ABRIL DE 2021
FINALIZA EL: 14 DE ABRIL DE 2041
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

REGULACIONES LEY 6043

HECHO TERCERO, SE CONTITUYE HECHO PROBADO: Constan en el expediente administrativo N° 3767-2017 la existencia de cuatro certificaciones de composición accionaria de la concesionaria ARIADNA INVESTMENS S.A, en donde las últimas certificaciones aportadas son de fecha 28 de enero del año 2020 y otra el día 30 de abril del año 2020, ambas certifican que la sociedad Ariadna Investmens S.A, tiene un capital social de cien mil colones , constituido por cien acciones comunes y nominativas de mil colones cada una....” *corresponden al señor Franklin López Ramírez las cien acciones comunes y nominativas que representan la totalidad del capital social*

HECHO CUARTO, SE CONTITUYE HECHO NO PROBADO: Se desprende del contrato de concesión suscrito entre este Concejo Municipal de Distrito y la sociedad ARIADNA INVESTMENS S.A, existe una cláusula que posee la penalidad de rescindir la concesión si se incumple con ella, la clausula décima sétima del contrato de concesión que indica:

*(...) La concesión no se podrá ceder, traspasar o gravar parcial o totalmente a ninguna persona física o jurídica sin previa autorización escrita del Concejo Municipal del distrito de Cóbano y del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Desarrollo Agrario según corresponda, **bajo pena de rescindir al concesionario esta concesión si incumple lo anterior, así mismo deberá inscribir el movimiento en el Registro General de Concesiones, sometiéndose a la misma pena en caso de incumplimiento.(...).***

Por otro lado, la cláusula Vigésima Primera establece que ante el incumplimiento de alguna de las condiciones o clausulas establecidas en el contrato se deberá iniciar el proceso de cancelación de concesión.

No fue posible probar, una vez revisadas las pruebas aportadas que la concesión de Ariadna Investment fuera cedida, traspasada o gravada parcial o totalmente a ninguna persona física o jurídica sin previa autorización escrita del Concejo Municipal del distrito de Cóbano, en tanto la concesión al día 10 de mayo del año 2022 permanece a nombre de la Sociedad Ariadna Investment con cédula jurídica 3-101-341001 según consulta en línea al Registro Nacional (folio 288-290), así mismo según personería jurídica emitida el 03 de mayo del 2022, que consta a folio 287-288 el miembros de la Junta Directiva siguen siendo los mismos que constan en la personería jurídica que consta a folio 151-152 del expediente misma que se encontraba vigente al firmar el contrato de concesión, quienes son los señores Franklin López Ramírez portador de la cedula de identidad 6-0232-0129 quien figura como presidente, Evelyn Vargas Barrientos quien funge como tesorero, y Magaly Rodríguez Rojas quien figura como secretaria.

Adicionalmente a pesar de que el marco jurídico costarricense no tipifica expresamente que haya contraposición del mismo al libre traspaso de acciones comerciales de las sociedades, se analiza el artículo 47 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre N° 6043 el cual indica:

Artículo 47.- No se otorgarán concesiones:

- a) A extranjeros que no hayan residido en el país por lo menos durante cinco años;*
- b) A sociedades anónimas con acciones al portador;*
- c) A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior;*
- ch) A entidades constituidas en el país por extranjeros; y*
- d) A entidades cuyas acciones o cuotas o capital, correspondan en más de cincuenta por ciento a extranjeros.*

Las entidades que tuvieren concesiones no podrán ceder o traspasar cuotas o acciones, ni tampoco sus socios, a extranjeros. En todo caso, los traspasos que se hicieren en contravención a lo dispuesto aquí, carecerán de toda validez.

En virtud de que el denunciante el Señor Michael Romero, es extranjero, se verifica de acuerdo a las pruebas aportadas, y no se encuentra que la concesión de haya traspasado a su nombre, en virtud de que la personería jurídica emitida el 3 de mayo del 2022 que corre a folio 287-288 del expediente, constata que el representante legal de la sociedad Ariadna Investment sigue siendo el señor Franklin López Ramírez. Adicionalmente según certificación de capital social emitida en fecha 26 de abril del año 2022 por el notario Lic. Diego Chaves Quesada, el 100% del capital social de la sociedad Ariadna Investment pertenecen a el señor Franklin López Ramírez.

Por otro lado, consta a folio 267-268 con fecha de emisión 10 de agosto del 2019 y de recibido del Concejo Municipal del Distrito de Cóbano el 26 de abril del 2022, documento denominado: RESCISION DE CONTRATO DE OPCION DE COMPRA VENTA DE CAPITAL SOCIAL DE ARIADNA INVESTMENTS S.A mismo que se vislumbra firmado por Franklin Ramírez López y Michael Eduard Romero, en el cual acuerdan:

“HEMOS *convenido en RESCIDIR (sic) Y DEJAR SIN NINGUN VALOR Y EFECTO JURIDICO el contrato privado celebrado entre las partes el día 16 de julio del año 2019, a las 14 horas, denominado OPCION DE COMPRA VENTA DE CAPITAL SOCIAL DE ARIADNA INVESTMENTS.”*

Por tanto, cualquier trato de acciones precedente o no, quedaría sin efecto de acuerdo al documento de cita.

HECHO QUINTO. SE CONTITUYE HECHO PROBADO: Se recibe denuncia Ante el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, por la aparente venta de la totalidad del capital social de la Sociedad Ariadna Investmens S.A al señor Michael Edward Romero, acto realizado según el denunciante mediante una opción de compra venta de Capital Social, aporta a su denuncia fotocopias de la opción de compra venta de fecha 16 de julio del año 2019, además de compromiso de venta de acciones y finca filial, de fecha 23 de octubre del año 2019, ambos contratos suscritos entre el señor Franklin López Ramírez quien actúa en dicho contrato en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma y el señor Michael Edward Romero, de nacionalidad estadounidense. Adjunta fotocopia de plano catastrado número 6-2028020-2018, por un área de 790 m², de un terreno en administración del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano para concesionar a ARIADNA INVESTMENTS SOCEDAD ANONIMA,

De la documentación que acompaña la denuncia existen fotocopias de cuatro certificados de acciones que pertenecen presuntamente a la Sociedad Ariadna Investmens S.A en donde cada certificado vale por cinco acciones con un valor de mil colones cada acción, las cuales por su lado reverso se encuentran tres de ellos endosados al señor Michael Edward Romero por parte del representante de la sociedad el señor Franklin López Ramírez en fecha 24 de enero de 2020, y un último certificado endosado el 20 de mayo de 2020 tal y como se observan en las imágenes adjuntas. Folio 012-027.



Franklin López Ramírez, mayor de edad, soltero, abogado y notario, vecino de Cobano de Puntarenas, cuatrocientos metros oeste del puente sobre el Río Buzoy, cédula de identidad número seis - doscientos treinta y dos - ciento veintinueve TRASPASA LAS CINCO ACCIONES que representan este título a MICHAEL EDWARD (nombre) ROMERO (apellido), de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor de edad, divorciado dos veces, comerciante, vecino de Mal País de Cobano, Puntarenas, pasaporte de su país número cinco tres siete seis cinco dos nueve nueve tres, quien acepta, por su valor nominal, sea la suma de mil colones cada una. Cobano a las quince horas del 24 de enero de 2020.



Franklin López Ramírez, mayor de edad, soltero, abogado y notario, vecino de Cobano de Puntarenas, cuatrocientos metros oeste del puente sobre el Río Buzoy, cédula de identidad número seis - doscientos treinta y dos - ciento veintinueve TRASPASA LAS CINCO ACCIONES que representan este título a MICHAEL EDWARD (nombre) ROMERO (apellido), de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor de edad, divorciado dos veces, comerciante, vecino de Mal País de Cobano, Puntarenas, pasaporte de su país número cinco tres siete seis cinco dos nueve nueve tres, quien acepta, por su valor nominal, sea la suma de mil colones cada una. Cobano a las quince horas del 24 de enero de 2020.



Franklin López Ramírez, mayor de edad, soltero, abogado y notario, vecino de Cobano de Puntarenas, cuatrocientos metros oeste del puente sobre el Río Buzoy, cédula de identidad número seis - doscientos treinta y dos - ciento veintinueve TRASPASA LAS CINCO ACCIONES que representan este título a MICHAEL EDWARD (nombre) ROMERO (apellido), de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor de edad, divorciado dos veces, comerciante, vecino de Mal País de Cobano, Puntarenas, pasaporte de su país número cinco tres siete seis cinco dos nueve nueve tres, quien acepta, por su valor nominal, sea la suma de mil colones cada una. Cobano a las quince horas del 24 de enero de 2020.



Franklin López Ramírez, mayor de edad, soltero, abogado y notario, vecino de Cobano de Puntarenas, cédula de identidad número seis - doscientos treinta y dos - ciento veintinueve TRASPASA LAS CINCO ACCIONES que representan este título a MICHAEL EDWARD (nombre) ROMERO (apellido), de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor de edad, divorciado dos veces, comerciante, vecino de Mal País de Cobano, Puntarenas, pasaporte de su país número cinco tres siete seis cinco dos nueve nueve tres, quien acepta, por su valor nominal, sea la suma de mil colones cada una. Cobano a las quince horas del 24 de enero de 2020.

Franklin López Ramírez, mayor de edad, soltero, abogado y notario, vecino de Cobano de Puntarenas, cédula de identidad número seis - doscientos treinta y dos - ciento veintinueve TRASPASA LAS CINCO ACCIONES que representan este título a MICHAEL EDWARD (nombre) ROMERO (apellido), de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor de edad, divorciado dos veces, comerciante, vecino de Mal País de Cobano, Puntarenas, pasaporte de su país número cinco tres siete seis cinco dos nueve nueve tres, quien acepta, por su valor nominal, sea la suma de mil colones cada una. Cobano a las quince horas del 20 de mayo de 2020.

HECHO SEXTO, SE CONTITUYE HECHO PROBADO: Además consta a folios 219 del expediente que el día 30 de setiembre del 2021 el Departamento de Zona Marítimo Terrestre solicita mediante correo electrónico a la concesionaria Ariadna Investmens S.A una personería jurídica actualizada y el capital accionario a la menor brevedad posible, a la fecha 29 de marzo del 2022 aún no ha sido recibida la certificación ante el departamento de Zona Marítimo Terrestre.

HECHO SETIMO, NO CONFIRMADO EN LA AUDIENCIA ORAL: En aras de obtener una mayor claridad de los hechos investigados se procede a recopilar la prueba testimonial respectiva a través de un indagatorio realizado a personas que en apariencia tuvieron alguna participación en la documentación que se aporta como prueba en los hechos investigados.

La indagatoria tiene como finalidad lograr detectar la verdad real de los hechos investigados.

Es importante destacar que todas las declaraciones rendidas fueron en cumplimiento de la labor que le fue delegada a la Licda. Rosibeth Obando Loria, por el señor Intendente mediante el oficio INT-2021- 473, las personas indagadas comparecieron a instancia del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, sin intimación alguna, además las entrevistas fueron efectuadas bajo la advertencia de no incurrir en delito de falso testimonio, establecido en el artículo 316 del Código Penal vigente, si afirmare una falsedad o negare o callare la verdad, en su testimonio.

Una vez analizada la entrevista realizadas a los testigos, este Órgano Director considera importante para el caso que nos ocupa que las siguientes personas procedan a rendir su testimonio en la audiencia oral, con el fin de que la parte investigada pueda interrogar a los mismos, así como este Órgano Director.

De la audiencia preliminar se desprende que ningún de los 3 testigos citados a la comparecencia se apersonó a la misma

No fue posible evacuar la prueba testimonial de los testigos ofrecidos por la administración, en virtud que la Licda Ericka Castillo Porras se encuentra incapacitada, por lo que se adjunta comprobante de la incapacidad emitida por la Caja Costarricense de Seguro Social.

En relación a la testigo MAGALLY RODRÍGUEZ ROJAS no se presentó a la audiencia y no medio ninguna justificación al respecto sobre la ausencia.

En cuanto al testigo MICHAEL EDWARD ROMERO, no se presentó a la audiencia y no medio ninguna justificación al respecto sobre la ausencia, lo que si consta a folios 267-268 un documento recibido por el departamento de Zona Marítimo Terrestre el 26 de abril del 2022, con fecha de emisión 25 de abril el 2022 un documento aportado al expediente en el que el señor MICHAEL EDWARD ROMERO solicita archivo de denuncia presentada, dirigido al expediente ODP-01-2022, en el mismo indica:

“

1 - La totalidad de las acciones de dicha compañía siguen perteneciendo al señor Franklin López Ramírez, cédula 6-232-129, composición accionaria que es idéntica a la que tenía la sociedad cuando se aprobó la concesión y se registró.

2- Los compromisos de venta fueron acciones, no de concesión, y los mismos fueron rescindidos en su momento antes de que se otorgara cualquier derecho de concesión, por lo que carecen de valor o efecto legal alguno.

3- No existe, ni ha existido documento alguno donde la empresa ARIADNA INVESTMENT S.A, se comprometa en venderme la concesión que actualmente se encuentra inscrita en el Registro de Concesiones con la matrícula 2731-Z-000, mucho menos que se haya dado venta de dicha concesión.

4- No tengo participación alguna ni como accionista, ni como representante en la compañía titular de la concesión de la Zona Marítimo Terrestre.

5- No existe violación alguna a la Ley de la Zona marítimo Terrestre y su Reglamento que tenga que reclamar de parte de la empresa Ariadna Investmens S.A.

Por todo lo anterior, con las disculpas del caso, en forma categoría retiro la denuncia presentada por mi persona, y solicito el archivo definitivo del expediente administrativo ODP-01-2022 “

FUNDAMENTO JURIDICO:

Revisada de esta manera toda la prueba que conforma el marco probatorio en este caso, a la luz de las reglas de la sana crítica, en concordancia con los principios de investigación de oficio, prueba libre y libre valoración de la prueba así como los de intermediación y acreditación de la prueba, entre otros principios propios de procedimiento ordinario; de conformidad con lo estipulado en el numeral 298 y 300 de la Ley

General de la Administración Pública N°6227, se desprende que no se encontraron indicios que determinan un incumplimiento contractual, por tanto tampoco se prueba incumplimiento a la Ley 6043 del 2 de marzo de 1.977 artículos y su reglamento, aprobado por decreto número 7841-P del 17 de diciembre de 1977.

CONCLUSIONES

El contrato de concesión de la sociedad Ariadna Investment, fue firmado por esta sociedad y el Concejo Municipal del Distrito de **Cóbano el 28 de enero del año 2020**, el adendum al contrato fue firmado el 30 de abril del 2020, y la ratificación de la aprobación de la concesión fue emitida mediante resolución G-05151-2021 de las 13 horas con 05 minutos del 14 de abril del 2021 por parte del Instituto Costarricense de Turismo.

Según las copias certificadas aportadas por el señor Michael Romero quien denuncia según documento folio 030-031 del expediente: *"Franklin López el me ofreció vender acciones en una sociedad que El representante, ARIADNA INVESTMENT S.A, que según el único bien que tenía en la sociedad era una concesión de la municipalidad de Cóbano en Cabuya, en ese momento me vendió un terreno que aún no estaba en concesión a su persona, él dijo que el único bien de la sociedad era una concesión, y que ahora se nadie puede tener como bien una concesión siendo esto un alquiler, entonces en ese acto entregue veinte mil dólares de la cual representa 20% de las acciones o de la sociedad y seguí pagando hasta que me di cuenta que no hubo concesión ni los meses después, de buena fe seguí pagando. La razón por la que se hizo un segundo contrato fue porque le pedí la plata al no haber concesión y me dijo que no podira devolver porque no tenia la plata (...)"*

La opción de COMPRA VENTA DE CAPITAL SOCIAL aportada fue firmada el 16 de julio del año 2019, el compromiso de venta de acciones y finca filial fue firmado el 23 de octubre del 2019, **por tanto la firma de ambos documento se desprende antes de la firma del contrato de concesión.**

No fue posible para este Órgano Director probar que hubo infracción en el contrato de concesión, en virtud de que las actuaciones denunciadas por parte del señor Michael Romero de único apellido en virtud de su nacionalidad estadounidense, pasaporte de su país número 5376529963, fueran firmadas antes de la firma del contrato de concesión, portanto no fue posible probar mediante prueba documental lo denunciado.

Sumado a ello el señor Michael Romero, en documento aportado al Concejo Municipal del Distrito de Cóbano solicita el archivo de la denuncia realizada por su persona (folio 271), aun con la facultad de la administración Publica, en este caso este Concejo Municipal del Distrito de Cóbano de continuar con el debido proceso, aunque haya sido retirada la denuncia, no fue posible probar el incumpliendo contractual al tenor de los argumentos expuestos.

Ahora bien a folios del 042-047 del expediente existen copias de endosos de acciones de parte del señor Franklin López Ramírez a título del señor Michael Eduard Romero, en las siguientes fechas: 24 de enero del 2020 y 20 de mayo del 2020, si bien es cierto existen acciones endosadas posterior a la firma del contrato, existe un documento emitido por el señor Romero donde indica que el negocio nunca se concretó, sumado a ello las acciones aparecen según certificación emitida el 26 de abril del 2022 a nombre del señor Franklin López Ramírez.

RECOMENDACIONES

En virtud de las conclusiones en relación a los hechos probados y los no probados, se constata que no fue posible determinar que haya habido un incumplimiento contractual en el caso de la representación de la concesionaria Ariadna Investmens S.A, por lo que éste Órgano Director recomienda se archive el presente asunto en correspondencia a la que compete en relación **al derecho administrativo.**

2.- Que una vez conocido el informe rendido por la licenciada Aralin Villegas Ruiz órgano director del procedimiento, siendo que no se logró acreditar que hubo infracción, por parte de la sociedad ARIADNA INVESTMENTS S.A, al contrato de concesión, dado que las actuaciones denunciadas por parte del señor Michael Romero de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, pasaporte de su país número 5376529963, fueran realizadas antes de la formalización del contrato de concesión entre la sociedad indilgada y este Concejo Municipal, por lo que no fue posible probar mediante prueba documental lo denunciado.

Por lo tanto, esta comisión dictamina Recomendar al Concejo Municipal lo siguiente:

Primero: Acoger en su totalidad el informe final del PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO DE INVESTIGACIÓN REALIZADO A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ARIADNA INVESTMENTS S.A, CEDULA DE PERSONA JURIDICA 3-101-341001, rendido por la Licda. Aralyn Villegas Ruiz Órgano Director del Procedimiento.

Segundo: Eximir de toda responsabilidad a la sociedad **ARIADNA INVESTMENTS S.A, CEDULA DE PERSONA JURIDICA 3-101-341001**, por cuanto en la relación a los hechos probados y los no probados constatados por el órgano director, se logra constatar que no ha existido incumplimiento contractual por parte de la misma.

Tercero: Archivar el expediente del Procedimiento Administrativo seguido contra la sociedad concesionaria la sociedad **ARIADNA INVESTMENTS S.A, CEDULA DE PERSONA JURIDICA 3-101-341001**.

ACUERDO N°2

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: “2.1. Acoger en todas sus partes el dictamen presentado por la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos”.*****

2.2. Acoger en su totalidad el informe final del PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO DE INVESTIGACIÓN REALIZADO A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ARIADNA INVESTMENTS S.A, CEDULA DE PERSONA JURIDICA 3-101-341001, rendido por la Licda. Aralyn Villegas Ruiz, Órgano Director del Procedimiento.*****

2.3. Archivar el expediente del Procedimiento Administrativo seguido contra la sociedad concesionaria la sociedad ARIADNA INVESTMENTS S.A, CEDULA DE PERSONA JURIDICA 3-101-341001. Notificar. Votan a favor los Concejales Manuel Ovares Elizondo, Eric Salazar Rodríguez, William Morales Castro y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal propietario Eduardo Sánchez Segura). NO VOTA EL CONCEJAL MINOR CENTENO SANDI POR TENER UN GRADO DE PARENTESCO CON EL REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD INVESTIGADA. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO

COMISION ESPECIAL PERMANENTE DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

b. RENOVACION ANTICIPADA DE CONCESION DE LOS PERICOS DE MAL PAIS S.A.

En reunión sostenida por la comisión especial permanente de Zona Marítimo Terrestre el día cinco de junio del año dos mil veintidós, a las catorce horas en la sala de sesiones de este Concejo Municipal de Distrito, presentes los miembros Eric Salazar, William Morales y Carlos Mauricio Duarte , con la asesoría de las Lcdas. Rosibeth Obando y Aralyn Villegas, se tomó el siguiente:

DICTAMEN DE COMISION

Documentos analizados para poder dictaminar:

- 2.** Pase CMC-201-2022
- 3.** OFICIO N° INT-2022-281

Considerando:

- I. El solicitante, la sociedad denominada empresa Los Pericos de Mal País Sociedad Anónima, cedula jurídica 3-101-112059, sociedad inscrita en la Sección Mercantil del Registro Nacional al Tomo: 0730, folio 020, asiento: 00019, con domicilio social Puntarenas-Puntarenas Cóbano, Santa Teresa, representada por el señor RONI AMID, de único apellido a raíz de su nacionalidad estadounidense, mayor, divorciado, vecino de Estados Unidos de América, portador del pasaporte de su país N° 549928964, ha cumplido satisfactoriamente con todos los tramites estipulados en la Ley de Zona Marítimo Terrestre N°6042 y su Reglamento.
- II. Con fecha 20 de setiembre del año 2021, la sociedad denominada Los Pericos de Mal País Sociedad Anónima, presenta solicitud de renovación anticipada de concesión fundamentada en el artículo 50 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre N°6043 (folios 270-271). Dicha solicitud es por la misma área de 10327.97 m² de la finca concesionada 6-1282-Z-000 descrita mediante el plano P-810514-2002. Ubicada entre los mojones número 74-76 del Instituto Geográfico Nacional en Playa Carmen, Distrito de Cóbano, cantón Central, provincia de Puntarenas, visible a folio 093.
- III. A folio 361 consta presentación de constancia de Banco Nacional con condiciones crediticias para la sociedad denominada Los Pericos de Mal Pais, a folio 363 consta documento de la sociedad indicando que el crédito a solicitar al Banco Nacional de Costa Rica es por cinco millones de dólares.
- IV. El día 24 de febrero del año 2022 se realizó la Inspección de Campo, por el inspector municipal Greivin Carmona Rodríguez, sobre la parcela que se solicita en renovación de la concesión, visible a folio 317-319.
- V. Los linderos de esta parcela son los siguientes: NORTE: Propiedad Privada SUR: Zona Publica. ESTE: Concejo Municipal de Distrito Cóbano. OESTE: Concejo Municipal de Distrito Cóbano y Calle pública. Visible a folio 319.
- VI. El Edicto de Ley fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 207 del 28 de octubre del 2003, concediendo los treinta días hábiles para oír oposiciones, y que dentro del plazo concedido no se recibió en el Concejo Municipal del distrito de Cóbano de Puntarenas, oposición a la solicitud de concesión, visible a folio 103.
- VII. La parcela solicitada en concesión se encuentra en el Sector Costero de Playa Carmen, distrito de Cóbano, del cantón Central, provincia de Puntarenas. La declaratoria de actitud turística fue otorgada por parte del Instituto Costarricense de Turismo, en la sesión ordinaria número: 6041, artículo 5, del 27 de agosto del 2018, publicado en Diario Oficial La Gaceta número 199, del 29 de octubre del 2018.
- VIII. Que se corrobora la adecuación de la parcela, su área y su uso con el Plan Regulador Sector Costero Playa Carmen aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo en sesión Ordinaria N° 4516, artículo 5º, inciso 14 del 5 de diciembre de 1994; por los departamentos de Urbanismo y de Planificación Territorial del Instituto Nacional de Vivienda según sesión ordinaria N° 4838, del 04 de noviembre del 1998 adoptado por la Municipalidad de Puntarenas en sesión ordinaria N° 359, artículo N°3, inciso d, del 01 de abril del 2002 y publicado en la Gaceta N° 176 del 13 de setiembre del 2002.
- IX. El uso de la parcela según el Plan Regulador de la Zona es ZONA RESIDENCIAL RECREATIVA (ZRR) para el área de 10.327.97, sin embargo según solicitud de uso condicional que consta folio 288 del expediente, ratificado mediante perfil de Proyecto aportado que consta a folio 323-335 del expediente EL USO QUE SE LE DARÁ A LA PARCELA SERA DE USO CONDICIONAL DE CABINAS POR LA TOTALIDAD DEL AREA, el cual es establecido y permitido en el Reglamento de Zonificación de la Planificación existente en el sector, para lo cual aporta perfil de Proyecto descrito así: *El uso solicitado para la concesión es; Uso Condicional de Cabinas del plan regulador de Playa Carmen de Cóbano Puntarenas. El proyecto contempla la construcción de 37 cabinas con baño, terraza y piscina, recepción y restaurante formal, Restaurante de piscina y terraza, oficina de administrador y seguridad y área de empleados, área de mantenimiento y lavandería y estacionamientos.* Mismo que fue aprobado por la arquitecta Municipal Melissa Jiménez Matarrita mediante oficio ING-122-2022 (oficio 360). La garantía ofrecida por la concesionaria es de depósitos de bonos de garantía del Instituto Nacional de Seguros, por un monto de \$102.604.14.
- X. Existe un informe de avalúo actualizado N°CYV-AV-019-2022, realizado por el Topógrafo Municipal Keilor Yordan Ortega Otárola, el cual otorga a la finca un valor total de 76.627.535.70 (setenta y seis millones seiscientos veintisiete mil quinientos treinta y cinco colones con setenta céntimos), y un valor unitario de ₡7419.42 (siete mil cuatrocientos diecinueve con 42/100), donde el canon anual que deben pagar será la suma de ₡3.065.101,43 (Tres millones sesenta y cinco mil ciento un colones con cuarenta y tres centimos, siendo 4% el porcentaje para la Zona Residencial Recreativa (ZRR), visible a folio 305-313.

- XI. La presente solicitud de PRORROGA ANTICIPADA DE CONCESION se ajusta a las disposiciones de la Ley de Zona Marítimo Terrestre N°6043.
- XII. Se recomienda RENOVACION DE LA CONCESION por un plazo de VEINTE AÑOS.

POR LO TANTO

Esta Comisión Especial de Zona Marítimo Terrestre DICTAMINA:

7. Recomendar al Concejo Municipal del Concejo Municipal del Distrito de Cóbano aprobar la Prorroga anticipada de la Concesión solicitada por la sociedad Los Pericos de Mal País Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-112059, sobre un terreno que consta de área de 10.327.97 metros cuadrados, con uso autorizado para Zona Residencial recreativa, además de aprobar dejar en garantía la finca concesionada en virtud de cumplir con el artículo 50 de la ley de Zona Marítimo Terrestre N° 6043, y aprobar la solicitud de uso condicional solicitado para Cabinas por la totalidad del área, misma que cumple con lo establecido en el Reglamento de Zonificación de la Planificación existente en el sector.

8. Recomendar que la concesión sea otorgada por un plazo de veinte años.

9. Recomendar se autorice a la Intendencia a firmar el respectivo contrato de concesión solicitada por la sociedad denominada Los Pericos de Mal País S.A. ACUERDO UNANIME

ACUERDO N°3

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “3.1. Acoger en todas sus partes el dictamen emitido por la comisión especial permanente de zona marítimo terrestre”. ****

3.2. Aprobar la Prorroga anticipada de la Concesión solicitada por la sociedad **Los Pericos de Mal País Sociedad Anónima**, cédula jurídica 3-101-112059, sobre un terreno que consta de área de 10.327.97 metros cuadrados, ubicado entre los mojones número 74-76 del Instituto Geográfico Nacional en Playa Carmen, Distrito de Cóbano, cantón Central, provincia de Puntarenas, con uso autorizado para Zona Residencial recreativa. Según lo indicado en el artículo 50 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre N°6043, que dice:

[...]

La persona concesionaria podrá solicitar de forma anticipada una prórroga y la municipalidad respectiva podrá otorgarla únicamente cuando el objetivo sea utilizar los derechos de concesión como garantía financiera para desarrollar nuevas inversiones o realizar mejoras en el inmueble, o para readecuar o refinanciar condiciones crediticias propias de la actividad realizada en la zona concesionada, sin perjuicio de los requisitos señalados en el párrafo segundo del presente

*artículo. La solicitud podrá plantearse una vez que haya transcurrido al menos la mitad del plazo otorgado en la concesión******

- 3.3. Aprobar dejar en garantía la finca concesionada número de folio 6-1282-Z-000, plano P-810514-2002 **por un monto de cinco millones de dólares, *******
- 3.4. Aprobar la solicitud de uso condicional solicitado para Cabinas por la totalidad del área, misma que cumple con lo establecido en el Reglamento de Zonificación de la Planificación existente en el sector, quedando aprobado en este acto el perfil del proyecto en virtud de la aprobación técnica realizada por la Arq. Melissa Jiménez Matarrita mediante OFICIO ING- 122-2022.*****
- 3.5. Aprobar que la renovación de la concesión sea otorgada por un plazo de veinte años y autorizar al Intendente a firmar el respectivo contrato de concesión solicitado por sociedad denominada Los Pericos de Mal País S.A. Votan a favor los Concejales Manuel Ovaes Elizondo, Minor Centeno Sandi, Eric Salazar Rodríguez, William Morales Castro y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejale propietario Eduardo Sánchez Segura). Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO**

c. RESOLUCION DE SOLICITUD DE CONCESION DE ROBERTO CARMONA

En reunión sostenida por la comisión especial permanente de Zona Marítimo Terrestre el día cinco de junio del año dos mil veintidós, a las catorce horas en la sala de sesiones de este Concejo Municipal de Distrito, presentes los miembros Eric Salazar, William Morales y Carlos Mauricio Duarte, con la asesoría de las Lcdas. Rosibeth Obando y Aralyn Villegas, se tomó el siguiente:

DICTAMEN DE COMISION

Documentos analizados para poder dictaminar:

4. Pase CMC-202-2022
5. OFICIO N° INT-2022-280

CONSIDERANDO QUE:

- I. El solicitante, el señor CARMONA PEREZ ROBERTO, portador de la cédula número 6-0259-0615, ha cumplido satisfactoriamente con todos los trámites estipulados en la Ley 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento.
- II. En fecha 11 de enero del año 2018, el señor CARMONA PEREZ ROBERTO, portador de la cédula número 6-0259-0615, presenta ante el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano una solicitud de concesión por un área de 1077 metros cuadrados, ubicada exactamente entre los mojones número 16 y 17 del Instituto Geográfico Nacional en Cabuya Montezuma, Distrito de Cóbano, cantón Central, provincia de Puntarenas, visible a folio 001.

- III. A folio 011-013 consta oficio I-ZMT-072-2018 con fecha 03 de julio del 20218, y a folio 015-018 con fecha 06 de agosto del año 2028 consta el oficio I-ZMT-080-20108, ambas Inspecciones de Campo realizadas por el funcionario Municipal Greivin Carmona Rodríguez., sobre la parcela que se solicita en concesión.
- IV. Los linderos de esta parcela son los siguientes: NORTE: Concejo Municipal de Distrito Cóbano. SUR: Zona Protección de Quebrada, ESTE: Calle Pública, OESTE: Zona Protección de Quebrada, visible a folio 012.
- V. El señor CARMONA PEREZ ROBERTO, portador de la cédula número 6-0259-0615, aportó el plano catastrado 6-2057174-2018, por un área de 1077 metros cuadrados, cuya uso será comercial por un área de 443 metros cuadrados y 621 metros cuadrados para zona de protección, en Zona de Pueblo Costero (EPC), folio 007.
- VI. El Edicto de Ley fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 216 del 9 de noviembre del 2021, concediendo los 30 hábiles para oír oposiciones, dentro del plazo concedido no se recibió en el Concejo Municipal del distrito de Cóbano de Puntarenas, oposición a la solicitud de concesión, visible a folios 093-094. Fe de erratas La Gaceta N°25 del 8 de febrero del 2022, folio 104.
- VII. La parcela solicitada en concesión se encuentra en el Sector Costero de Cabuya-Montezuma, distrito de Cóbano, del cantón Central, provincia de Puntarenas. La declaratoria de actitud turística fue otorgada por parte del Instituto Costarricense de Turismo, en la sesión ordinaria número: 6041, artículo 5, del 27 de agosto del 2018, publicado en Diario Oficial La Gaceta número 199, del 29 de octubre del 2018.
- VIII. Se corrobora la adecuación de la parcela, su área y su uso con el Plan Regulador Integral Cabuya Montezuma, Que el Plan Regulador vigente para el sector costero Cabuya Montezuma fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta, alcance número 184 del 14 de setiembre del 2016, en la cual el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, comunica que en la sesión extra ordinaria número 03-2016, celebrada el 9 de junio del 2016, acordó: Adoptar y poner en ejecución el plan regulador Integral de Cabuya Montezuma de Cóbano, de Puntarenas. Por otra parte se indica que la aprobación por parte del ICT fue en la sesión de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo número 55927, artículo 5º, inciso 11, del 18 de abril del año 2016 y con la aprobación del Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo comunicado mediante oficio C-UCT00T-35-05 2016 con fecha 31 de mayo del año 2016.
- IX. El uso de la parcela será destinado de la siguiente forma será comercial por un área de 443 metros cuadrados y 621 metros cuadrados para zona de protección, en Zona de Pueblo Costero (EPC), folio 104 /124-125.
- X. En fecha 09 de junio del 2014 mediante el diario oficial la gaceta número 109 se evidencia publicada la ley 9242, **Ley para la regularización de las construcciones existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre** la cual tiene por objetivo tal cual lo menciona en su artículo primero “... regularizar las construcciones existentes en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, definida en el artículo 10 de la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y sus reformas, y legalizar el aprovechamiento de estas, mediante el otorgamiento de concesiones al amparo de dicha ley. Esta ley no dispensa el pago de tasas, cánones, multas o precios públicos a favor de las municipalidades, salvo las exoneraciones dadas por ley” en la mencionada ley se define en su artículo segundo construcción cómo: “... toda estructura que haya sido fijada o incorporada a un terreno, previo a la aprobación de esta ley; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.” Existen construcciones en el sitio de solicitud de concesión, por lo que El 18 de febrero del 2020, se recibe solicitud para acogerse a la Ley Regularización de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de Zona Marítimo Terrestre N° 9242.
- XI. Existe pronunciamiento vinculante de la Procuraduría General de la Republica C-179-2019 de fecha 25 de junio del 2019, que indica textualmente en lo de interés para el presente caso:“(9.5) El Plan Regulador Integral Cabuya Montezuma está cobijado por la Ley 9242; no por la 9408, por lo que el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano tenía la obligación de

aplicar el procedimiento dispuesto en el artículo 3° de la primera, desde que el Plan entró en vigencia, de conformidad con lo ordenado en el numeral 4°, párrafo final, ibid. De haber construcciones en la zona restringida de ese sector, que requerían modificaciones para ajustarse al mismo, el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano debía prevenir a los interesados para que en el plazo improrrogable de seis meses posteriores a la prevención, procedieran con las modificaciones pertinentes. Si no la hubiere realizado, como el plazo es ordenatorio, ha de hacerla a la brevedad...”

XII. En fecha 19 de diciembre del 2019 se realizó la inspección de campo de la ley 9242, rendido mediante oficio I-ZMT-017-2020 de 07 de enero del 2020, realizado por el inspector Municipal Greivin Carmona Rodríguez, folio 020-023.

XIII. A folio 032-036 existe oficio N°DGA-044-2020 del Gestor Ambiental Municipal, ing. Alberto Vásquez Granados, que indica:

“Así las cosas, luego de lo observado durante las inspecciones, el sitio de interés no se encuentra en abandono de sus condiciones ambientales y sanitarias, sin embargo, en aplicación del Artículo 3 de la Ley para la Regulación de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, este Departamento concluye que el sitio no se ajusta a lo indicado en dicha ley, ya que actualmente posee un sistema de tanque séptico y drenaje, que como se indicó en el párrafo tras anterior, estos deben ser transformados y erradicados en este sector costero, por lo que debe buscarse otro sistema de manejo de aguas residuales que se adapte al Plan Regulador Integral Cabuya-Montezuma y que sea consecuente con las medidas indicadas en el párrafo anterior.

El presente Oficio deja sin efecto a los oficios DGA-034-2020 y DGA-040-2020. El Oficio DGA-034-2020, debido a que no era concluyente en relación a lo que requería el Departamento de Zona Marítimo Terrestre sobre la evaluación Ambiental en aplicación de la Ley 9242; mientras que el Oficio DGA-040-2020 (que aclaraba lo dicho en el Oficio DGA-034-2020) debido a que para la fecha en que éste se emitió, no se había evaluado el caso contra la Resolución N° 0327-2010-SETENA, que se encuentra en Anexo 5 del Plan Regulador Integral Cabuya-Montezuma (Viabilidad Ambiental otorgada por SETENA), y que luego de una reunión con Catastro del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, ya se tuvo claro lo referente al manejo de las aguas residuales según dicho Plan Regulador. Por lo que, previo a la toma de decisiones por parte del Departamento de Zona Marítimo Terrestre en relación al caso, es que mediante el presente se aclara cualquier situación para una mejor resolución del caso.”

XIV. En virtud del oficio N°DGA-044-2020 se emana resolución ZMT-N-007-2021 que consta a folio 076-079 del expediente, misma que faculta al solicitante a la construcción de una planta de tratamiento para ajustar las construcciones existentes en el sitio a la ley 9242 y al Plan Regulador Cabuya Montezuma, por lo que existe el oficio I-ZMT-083-2021 del inspector Municipal que indica: *“Mediante esta nueva inspección a la parcela antes citada todo con el fin de verificar el estado avance de la construcción de la planta de tratamiento la cual mediante resolución número **ZMT-N-007-2021**, en donde se visto bueno para realizar ajustes y colocación de planta de tratamiento en esta parcela, por lo que estando en el sitio logre determinar que el sistema de tratamiento de aguas residuales (planta de tratamiento) ya fue construido en la parcela y terminado en un 100%, este sistema consta de colocación de un total de 6 tanques 5 de ellos juntos y conectados entre sí y el número 6 se encuentra separado pero de igual forma se encuentra conectado al mismo sistema, cabe destacar que este sistema se construyó con tubos de concreto (alcantarillas) y todo el sistema interno que conlleva dicho sistema, así mismo cabe destacar que este sistema fue construido se encuentra finalizado pero aún no se encuentra en funcionamiento debido a que las edificaciones ubicadas en la parcela no se encuentra en funcionamiento”.*

XV. A folio 095-098 consta oficio I-ZMT-005-2022 del inspector Municipal Greivin Carmona Rodríguez, el cual describe las construcciones en el sitio, e indica: *“ me permito informarle la aclaración con respecto al área constructiva la cual es de 443 m2 correspondientes a la zonificación de pueblo costero (E.P.C) y no al área de 634m2 correspondiente a Zona de Protección, todo esto en inspección realizada el día 19 de Diciembre del año 2019, procedí a realizar una inspección de campo a la parcela que actualmente se encuentra en solicitud de concesión por parte del señor **Roberto Carmona Pérez**, con cedula de identidad número **6-0059-0615**, dicha parcela se localiza En el sector costero Playa Montezuma, Cóbano, la misma cuenta con una área de **1077** metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera (EPC) pueblo costero **443** m2 y (EP) área de protección, **634**m2, esta parcela cuenta con un frente a calle publica de **44.87** metros lineales, la misma ubicada entre los mojones números 16 y número 17, linda al **Norte** con Concejo Municipal de Distrito de Cóbano **Sur** con zona de protección, **Oeste** con Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y **Este** con Calle pública.*

Mediante dichas inspecciones a la parcela antes citada, fue con el propósito de verificar datos de la misma como lo son las construcciones existentes en dicho lugar y si estas se ajustan o no en cuanto a la densidad, alturas y retiros establecidos en el plan regulador vigente para dicho sector costero, por lo que mediante esta inspección fue posible recabar la información antes descrita en la parcela la cual se indica en la siguiente información:

Datos de la parcela:

Requisitos	Terreno	Plan regulador
Área	443 m ²	200m2 mínimo y 4000 m2 máximo
Frente	44.87 metros lineales	

Datos
de las

construcciones:

Área total construida: 223 metros cuadrados.

Cobertura total (%) 50.34% Cobertura máxima 70 %

Restaurante.

Requisitos	Construcción	Plan regulador
Cobertura	155 m ²	
Altura	4.90 metros	14 metros y 3 niveles
Retiro frontal	2.20 metros	2 metros.
Retiro lateral 1	cumple	1.50 metros.
Retiro posterior	cumple	3 metros.
Retiro Lateral 2	cumple	1.50 metros



Local Comercial.

Requisitos	Construcción	Plan regulador
Cobertura	60 m ²	
Altura	3.75 metros	14 metros y 3 niveles
Retiro frontal	2 metros	2 metros.
Retiro lateral 1	0 metros.	1.50 metros.
Retiro posterior	cumple	3 metros
Retiro Lateral 2	cumple	1.50 metros



Sanitarios

Requisitos	Construcción	Plan regulador
Cobertura	8 m²	
Altura	3.25 metros	14 metros y 3 niveles
Retiro frontal	Cumple	2 metros.
Retiro lateral 1	10 centímetros.	1.50 metros.
Retiro posterior	cumple	3 metros
Retiro Lateral 2	cumple	1.50 metros



Fotografías del sitio.

Croquis de levantamiento de las construcciones.

Nota, en cuanto a las edificaciones indicadas como local comercial y sanitario estos se ubican a una distancia menor a la distancia indicada como retiros mínimos en plan regulador, sin embargo al no contar estas con ventanas en la colindancia estas cumplirían según los retiros establecidos por el INVU en el Artículo 97 inciso 3.

Así mismo cabe indicar que las edificaciones que se encontraban ubicadas en la zona de protección de quebrada (Z.P.Q) tal y como se indicaba en informe con oficio numero I-ZMT-080-2018, estas ya fueron demolidas y retiradas del sitio por lo que el área afectada por la zona de protección se encuentra en su estado natural.”

- XVI. A folio 112-123 consta la resolución N°1057-2022-SETENA otorgando la viabilidad ambiental para planta de tratamiento.
- XVII. Existe un informe de avalúo número: CYV-AV-ZMT-036-2021, elaborado por el Perito Municipal Rodrigo Vásquez Quirós, nombre del Señor ROBERTO CARMONA PÉREZ y notificado en fecha 29 de octubre del año 2021 en forma personal, en el que se estableció que el canon a pagar anualmente es por la suma de ¢271.430,40 (Doscientos setenta y un mil cuatrocientos treinta colones con 40/100) el cual comprende el periodo que va del año 2021al 2026, por lo que el mismo se encuentra vigente. (Ver folios 023 al 030).
- XVIII. Se establece como fecha última para el pago del canon por el monto de ¢271.430,40 (Doscientos setenta y un mil cuatrocientos treinta colones con 40/100), el día de la firma del contrato, que se encuentra regulada en el artículo 44 del reglamento, de la ley 6043, dicho pago debe hacerse a nombre del Concejo Municipal del distrito de Cóbano de Puntarenas.
- XIX. No consta en el expediente oposición formal a la solicitud planteada por el señor CARMONA PEREZ ROBERTO, portador de la cédula número 6-0259-0615, además de ajustarse a las disposiciones de la Ley 6043, Ley de Zona Marítimo Terrestre.
- XX. Se recomienda el otorgamiento de la concesión por un plazo de VEINTE AÑOS.

POR LO TANTO

Esta Comisión Especial de Zona Marítimo Terrestre DICTAMINA:

- 6. Recomendar al Concejo Municipal la aprobación de la concesión solicitada por el Sr. Carmona Pérez Roberto, portador de la cédula número 6-0259-0615, sobre un terreno que consta de un

área de 1077 metros cuadrados, cuyo uso es comercial por un área de 443 metros cuadrados y 634 metros cuadrados para área de protección, en Zona de Pueblo Costero (EPC), autorizado según lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador Integral Cabuya Montezuma.

7. Recomendar la concesión sea otorgada por un plazo de veinte años. ACUERDO UNANIME

ACUERDO N°4

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: 4.1. Acoger en todas sus partes el dictamen presentado por la comisión de zona marítimo terrestre sobre la solicitud de concesión presentada por Carmona Pérez Roberto. *****

4.2. Aprobar la concesión solicitada por el **Sr. Carmona Pérez Roberto, portador de la cédula número 6-0259-0615**, sobre un terreno que consta de un área de 1077 metros cuadrados, ubicado exactamente entre los mojones número 16 y 17 del Instituto Geográfico Nacional en Cabuya Montezuma, Distrito de Cóbano, cantón Central, provincia de Puntarenas, cuyo uso es comercial por un área de 443 metros cuadrados y de protección por una área de 634 metros cuadrados, en Zona de Pueblo Costero (EPC), autorizado según lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador Integral Cabuya Montezuma, por un plazo de veinte años. ****

4.3 Autorizar a la Intendencia a firmar el respectivo contrato de concesión solicitado el Sr. "Carmona Pérez Roberto". Votan a favor los Concejales Manuel Ovares Elizondo, Minor Centeno Sandi, Eric Salazar Rodríguez, William Morales Castro y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal propietario Eduardo Sánchez Segura). Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO**

d. RESOLUCION DE SOLICITUD DE CONCESION DE LA ASOCIACION DENOMINADA MUJERES EMPRENDEDORAS ARTESANAS DE CABUYA

En reunión sostenida por la comisión especial permanente de Zona Marítimo Terrestre el día cinco de junio del año dos mil veintidós, a las catorce horas en la sala de sesiones de este Concejo Municipal de Distrito, presentes los miembros Eric Salazar, William Morales y Carlos Mauricio Duarte, con la asesoría de las Lcdas. Rosibeth Obando y Aralyn Villegas, se tomó el siguiente:

DICTAMEN DE COMISION

Documentos analizados para poder dictaminar:

- 8. Pase CMC-189-2022
- 9. OFICIO N° INT-2022-268

Considerando:

- I. Que la Asociación solicitante, denominada Asociación Mujeres Emprendedoras Artesanas de Cabuya, cédula de persona jurídica 3-002-674734, ha cumplido satisfactoriamente con todos los trámites estipulados en la Ley 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento.

- II. En fecha 14 de diciembre del año 2016, la Asociación Mujeres Emprendedoras Artesanas de Cabuya, cédula de persona jurídica 3-002-674734, presenta ante el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano una solicitud de concesión por un área de 1875 metros cuadrados, ubicada exactamente entre los mojones número 158 y 162 del Instituto Geográfico Nacional en Cabuya Montezuma, Distrito de Cóbano, cantón Central, provincia de Puntarenas, visible a folio 001.
- III. folio 045-048 se logra verificar la existencia de un informe de inspección de campo de este terreno elaborado, visita realizada el 24 de abril del 2018 por parte del señor Greivin Carmona Rodríguez, rendida mediante oficio I-ZMT-057-2017, quien funge como inspector de Zona Marítimo Terrestre de este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano. A folio 055-058 se encuentra una inspección actualizada realizada el 27 de agosto del 2019, rendida mediante oficio I-ZMT-070-2019, misma que se volvió a actualizar el 08 de marzo del 2022 según oficio I-ZMT-25-2022 folio 098-101, actualizada nuevamente el 24 de marzo del 2022 según oficio I-ZMT-034-2022.
- IV. Los linderos de esta parcela son los siguientes: NORTE: Calle Publica. SUR: Concejo Municipal de Distrito Cóbano, ESTE: Zona Publica, OESTE: Concejo Municipal de Distrito Cóbano, visible a folio 048.
- V. La representación de la sociedad solicitante aportó el plano catastrado 6-2080824-2018, por un área de 1875 metros cuadrados, cuya naturaleza es área Núcleo de Atracciones turísticas (TAN)), siendo el uso de Servicios Básicos para la totalidad del área, folio 049.
- VI. Que el Edicto de Ley fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 237 del 12 de diciembre del 2019, concediendo los 30 hábiles para oír oposiciones, dentro del plazo concedido no se recibió en el Concejo Municipal del distrito de Cóbano de Puntarenas, oposición a la solicitud de concesión, visible a folio 060.
- VII. Que la parcela solicitada en concesión se encuentra en el Sector Costero de Cabuya-Montezuma, distrito de Cóbano, del cantón Central, provincia de Puntarenas. La declaratoria de actitud turística fue otorgada por parte del Instituto Costarricense de Turismo, en la sesión ordinaria número: 6041, artículo 5, del 27 de agosto del 2018, publicado en Diario Oficial La Gaceta número 199, del 29 de octubre del 2018.
- VIII. Se corrobora la adecuación de la parcela, su área y su uso con el Plan Regulador Integral Cabuya Montezuma, Que el Plan Regulador vigente para el sector costero Cabuya Montezuma fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta, alcance número 184 del 14 de setiembre del 2016, en la cual el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, comunica que en la sesión extra ordinaria número 03-2016, celebrada el 9 de junio del 2016, acordó: Adoptar y poner en ejecución el plan regulador Integral de Cabuya Montezuma de Cóbano, de Puntarenas. Por otra parte se indica que la aprobación por parte del ICT fue en la sesión de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo número 55927, artículo 5º, inciso 11, del 18 de abril del año 2016 y con la aprobación del Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo comunicado mediante oficio C-UCT00T-35-05 2016 con fecha 31 de mayo del año 2016.
- IX. Que el uso de la parcela será destinado de la siguiente forma: la totalidad de los 1875 metros cuadrados para el uso cuya naturaleza es área Núcleo de Atracciones turísticas (TAN)), siendo el uso de Servicios Básicos para la totalidad del área, folio 049 y 050.
- X. Que existe un informe de avalúo número: CYV-AV-ZMT-011-2021, elaborado por el Perito Municipal Daniel Fonseca Castro, notificado en fecha 09 de junio del año 2021 vía correo electrónico, en el que se estableció que el canon a pagar anualmente es por la suma de ¢292.500,00 (Doscientos noventa y dos mil quinientos colones con 00/100) el cual comprende el periodo que va del año 2021 al 2026, por lo que el mismo se encuentra vigente. (Ver folios 067 al 075).
- XI. Se establece como fecha última para el pago del canon por el monto de ¢292.500,00 (Doscientos noventa y dos mil quinientos colones con 00/100), el día de la firma del contrato, que se encuentra regulada en el artículo 44 del reglamento, de la ley 6043, dicho pago debe hacerse a nombre del Concejo Municipal del distrito de Cóbano de Puntarenas.
- XII. No consta en el expediente oposición formal a la solicitud planteada por Asociación de Mujeres Emprendedoras Artesanas de Cabuya, cédula jurídica 3-002-674734, expediente N°3724-2016, además de ajustarse a las disposiciones de la Ley 6043, Ley de Zona Marítimo Terrestre.
- XIII. Se recomienda el otorgamiento de la concesión por un plazo de VEINTE AÑOS.

POR LO TANTO

Esta Comisión Especial de Zona Marítimo Terrestre DICTAMINA:

5. Recomendar al Concejo Municipal la aprobación de la concesión solicitada por Asociación de Mujeres Emprendedoras Artesanas de Cabuya, cédula jurídica 3-002-674734, expediente N°3724-2016, sobre un terreno que consta de área de 1875 metros cuadrados, área Núcleo de Atracciones turísticas (TAN)), siendo el uso de Servicios Básicos para la totalidad del área, autorizado según lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador Integral Cabuya Montezuma.
6. Recomendar la concesión sea otorgada por un plazo de veinte años. SE ABSTIENE DE VOTAR EL CONCEJAL ERIC SALAZAR POR TENER UN GRADO DE PARENTESCO CON ALGUNA DE LAS INTEGRANTES DE ESTA ASOCACION. VOTAN A FAVOR CARLOS MAURICIO DUARTE Y WILLIAM MORALES.

ACUERDO N°5

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: “5.1. Acoger en todas sus partes el dictamen presentado por la comisión de zona marítimo terrestre sobre solicitud de concesión realizada por la Sociedad denominada Asociación de Mujeres Emprendedoras Artesanas de Cabuya”. *****

5.2. Aprobar la concesión solicitada por Asociación de Mujeres Emprendedoras Artesanas de Cabuya, cédula jurídica 3-002-674734, expediente N°3724-2016, sobre un terreno que consta de área de 1875 metros cuadrados, ubicado exactamente entre los mojones número 158 y 162 del Instituto Geográfico Nacional en Cabuya Montezuma, Distrito de Cóbano, cantón Central, provincia de Puntarenas, área Núcleo de Atracciones turísticas (TAN)), siendo el uso de Servicios Básicos para la totalidad del área, autorizado según lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador Integral Cabuya Montezuma, por un plazo de veinte años”.*****

5.3. Autorizar a la Intendencia a firmar el respectivo contrato de concesión solicitado por la Asociación de Mujeres Emprendedoras Artesanas de Cabuya”. Votan a favor los Concejales Manuel Ovares Elizondo, Minor Centeno Sandi, William Morales Castro y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal propietario Eduardo Sánchez Segura). NO vota el Presidente Municipal Sr. Eric Salazar Rodríguez, debido a que existe grado de parentesco entre él y un miembro de esta asociación”. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO**

- e. **RESOLUCION SOLICITUD DE ADENDUM A CONCESION DE ESTACIONES EN EL SOL**

En reunión sostenida por la comisión especial permanente de Zona Marítimo Terrestre el día cinco de junio del año dos mil veintidós, a las catorce horas en la sala de sesiones de este Concejo Municipal de Distrito, presentes los miembros Eric Salazar, William Morales y Carlos Mauricio Duarte, con la asesoría de las Lcdas. Rosibeth Obando y Aralyn Villegas, se tomó el siguiente:

DICTAMEN DE COMISION

Documentos analizados para poder dictaminar:

10. Pase CMC-190-2022

11. OFICIO N° INT-2022-267

CONSIDERANDO:

- I. Que la solicitante, la sociedad denominada Estaciones en el Sol Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica 3-101-456668, ha cumplido satisfactoriamente con todos los trámites estipulados en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento, por lo que en atención al Oficio AL-2002-2011 de fecha 01 de diciembre del 2011 e informe técnico MPD-ZMT-856-2011 del Instituto Costarricense de Turismo, se procede a realizar adendum al Proyecto de Resolución.
- II. Se adiciona a la cláusula V del Proyecto de Resolución, información en relación al terreno, para que se lea de la siguiente forma: V. la sociedad denominada Estaciones en el Sol presentó el plano P-1176173-2007 mismo que consta de un área de 748.84 m², que corre a folio 026 del expediente, cumple con los requisitos mínimo y máximo de frente, se ubica completamente en la Zona Residencial Recreativa del Plan Regulador de Playa Carmen, no traslapa la vialidad del Plan Regulador según el oficio CYV-OF-GE-204-2017 del Ing. Rodrigo Vásquez Quirós (folio 172-173). No presenta afectación por Patrimonio Natural del Estado, no presenta afectación por Área de Protección Hídrica según oficio CAT-ZMT-124-2021 del ing. Keilor Otárola Rodríguez folio 211.
- III. Se actualiza la cláusula VII del Proyecto de Resolución, para que se lea de la siguiente forma. VII. La parcela solicitada en concesión se encuentra en el Sector Costero de Playa Carmen, distrito de Cóbano, cantón Puntarenas, provincia Puntarenas, cuya declaración de actitud turística fue otorgada por parte del Instituto Costarricense de Turismo, en la sesión ordinaria número: 6041, artículo 5, del 27 de agosto del 2018, publicado en Diario Oficial La Gaceta número 199, del 29 de octubre del 2018.
- IV. Existe avalúo actualizado, por lo que se modifica la cláusula IX, para que se lea de la siguiente forma IX. Existe avalúo actualizado, realizado por el Topógrafo Municipal Rodrigo Vásquez Quirós, a nombre de la sociedad denominada Estaciones en el Sol, notificado en fecha 30 de octubre del año 2018 vía correo electrónico, en el que se estableció que el canon a pagar anualmente es por la suma de ¢808.747, 20 (Ochocientos ocho mil setecientos cuarenta y siete colones con 20/100), el cual comprende el periodo que va del año 2018 al 2023, por lo que el mismo se encuentra vigente. (Ver folios 188 al 194).

POR LO TANTO

Esta Comisión Especial de Zona Marítimo Terrestre DICTAMINA:

1. Recomendar al Concejo Municipal la aprobación del presente Adendum al Proyecto de Resolución, para la aprobación de la concesión de la sociedad denominada Estaciones en el Sol Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica 3-101-456668. Expediente número 3538-07.
2. Se autorice a la Intendencia a firmar el respectivo adendum al Proyecto de Resolución de la Concesión de la sociedad denominada Estaciones en el Sol Sociedad Anónima ACUERDO UNANIME

ACUERDO N°6

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “6.1 Acoger en todas sus partes el dictamen emitido por la comisión de zona marítimo terrestre”. ****

6.2. Aprobar Adendum al Proyecto de Resolución, para la aprobación de la concesión de la sociedad denominada Estaciones en el Sol Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica 3-101-456668. Expediente número 3538-07, tal como se indica en los considerandos del dictamen”. *****

6.3. Autorizar a la Intendencia a firmar el respectivo adendum al Proyecto de Resolución de la Concesión de la sociedad denominada Estaciones en el Sol Sociedad Anónima” Votan a favor los Concejales Manuel Ovaes Elizondo, Minor Centeno Sandi, Eric Salazar Rodríguez, William Morales Castro y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal propietario Eduardo Sánchez Segura).”. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo

UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO

f. LEY. 10.000. MORATORIA

En reunión sostenida por la comisión especial permanente de Zona Marítimo Terrestre el día cinco de junio del año dos mil veintidós, a las catorce horas en la sala de sesiones de este Concejo Municipal de Distrito, presentes los miembros Eric Salazar, William Morales y Carlos Mauricio Duarte , con la asesoría de la Lcda. Rosibeth Obando, se tomó el siguiente:

DICTAMEN DE COMISION

Documentos analizados para poder dictaminar:

12. OFICIO N° L-ZMT-041-2022

Considerando:

1. Que se conoce oficio N° L-ZMT-041-2022 de la Asesoría Legal del Departamento de Zona Marítimo Terrestre la cual indica que no existe dictamen favorable del Concejo Municipal autorizando la ampliación de los alcances de la ley 9577. Protección a los Ocupantes de Zonas Clasificadas como Especiales N° 10000.
2. Que según los dispone el artículo 6 de la ley 10000, las municipalidades están autorizadas para que en las zonas donde tengan competencia apliquen la moratoria en los términos establecidos en la ley, pero se requiere una acuerdo de Concejo Municipal quien es el órgano competente para autorizar .

Por lo tanto

Esta comisión dictamina recomendar al Concejo Municipal:

“Autorizar se amplié a treinta y seis meses el plazo que dispone el artículo 1° de la Ley 9577, según lo dispone la Ley N° 10000. Ampliación de los alcances de la ley 9577 Protección a los Ocupantes de Zonas Clasificadas como Especiales, para que apliquen la moratoria en los términos de la supra citada Ley”.

ACUERDO N°7

Con cinco votos presentes SE ACUERDA. “7.1. Acoger en todas sus partes el dictamen emitido por la comisión de zona marítimo terrestre”. *****

7.2. Autorizar ampliar a treinta y seis meses el plazo que dispone el artículo 1° de la Ley 9577, según lo dispone la Ley N° 10000. Ampliación de los alcances de la ley 9577 Protección a los Ocupantes de Zonas Clasificadas como Especiales, para que apliquen la moratoria en los términos de la supra citada Ley”. Votan a favor los Concejales Manuel Ovares Elizondo, Minor Centeno Sandi, Eric Salazar Rodríguez, William Morales Castro y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal propietario Eduardo Sánchez Segura).”. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO**

ARTICULO VII. INFORME DE LA ASESORA LEGAL

- a. **Lcda. Rosibeth Obando.** El tribunal contencioso administrativo nos dio cinco días para presentar audiencia escrita en el caso de Carlos Luis segura Zumbado

Se ocupa un acuerdo del Concejo para que Don Favio Conteste

CONSIDERANDO:

- Que el tribunal contencioso administrativo nos dio cinco días para presentar audiencia escrita en el caso de Carlos Luis segura Zumbado

ACUERDO N°8

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “8.1 Dispensar del trámite de comisión”.

ACUERDO UNANIME Y FIRME

8.2. Autorizar a la Intendencia para que conteste audiencia conferida en la resolución de las catorce horas y tres y tres minutos del quince de junio del dos mil veintidós del Tribunal Contencioso Administrativo, sección tercera, en el proceso donde fue recurrido un acuerdo de este Concejo Municipal. Votan a favor los Concejales Manuel Ovares Elizondo, Minor Centeno Sandi, Eric Salazar Rodríguez, William Morales Castro y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal propietario Eduardo Sánchez Segura).”. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO**

ARTICULO VIII. INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION

- a. **OFICIO N° INT-2022-293. ASUNTO** Traslado de Expediente de solicitud de cesión de concesión de Rodríguez Castro Vladimir a Mattia Scardoni

Por medio de la presente hago de su conocimiento solicitud de cesión de concesión, solicitada por el señor RODRIGUEZ CASTRO VLADIMIR, portador de la cédula número 2-0401-0437, a nombre de MATTIA SCARDONI, pasaporte N° YB5481163, de su país de origen Italia.

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA COMISION DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

- b. OFICIO N° INT-2022-292. ASUNTO** Presentación de Proyecto de Resolución de autorización de firma de contrato, sobre la parcela solicitada en concesión por la señora Azofeifa Ramírez Luz Elena

Por medio de la presente hago de su conocimiento Proyecto de Resolución sobre la parcela ubicada en el Plan Regulador Integral Cabuya Montezuma, solicitada en concesión por la señora AZOFEIFA RAMIREZ LUZ ELENA, portadora de la cédula de identidad número 2-0467-0415, expediente No-3999-2021, **asimismo solicito se me autorice a firmar contrato de concesión.**

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA COMISION DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

- c. OFICIO INT-2022-291. ASUNTO** Presentación de Proyecto de Resolución de autorización de firma de contrato, sobre la parcela solicitada en concesión por la señor Rojas Salas Cesar Jesé

Por medio de la presente hago de su conocimiento Proyecto de Resolución sobre la parcela ubicada en el Plan Regulador Integral Cabuya Montezuma, solicitada en concesión por el señor ROJAS SALAS CESAR JESE, portador de la cédula de identidad número 1-1471-0311, expediente N° 3900-2018, **asimismo solicito se me autorice a firmar contrato de concesión**

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA COMISION DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

- d. OFICIO INT-2022-290. ASUNTO** Presentación de Proyecto de Resolución de autorización de firma de contrato, sobre la parcela solicitada en concesión por la señor Rojas Aguilar Juan Cesar

Por medio de la presente hago de su conocimiento Proyecto de Resolución sobre la parcela ubicada en el Plan Regulador Integral Cabuya Montezuma, solicitada en concesión por el señor ROJAS AGUILAR JUAN CESAR, portador de la cédula de identidad número 9-0051-0324, expediente N° 3901-2018, **asimismo solicito se me autorice a firmar contrato de concesión.**

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA COMISION DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

- e. OFICIO INT-2022-294. ASUNTO.** Presentación de Proyecto de Resolución de autorización de firma de contrato, sobre la parcela solicitada en concesión por 3-101-771657 sociedad de responsabilidad limitada

Por medio de la presente hago de su conocimiento Proyecto de Resolución sobre la parcela ubicada en el Plan Regulador Manzanillo, solicitada en concesión la sociedad denominada 3-101-771657 Sociedad de Responsabilidad Limitada, cédula jurídica 3-106-771657, expediente N° 3966-2020, **asimismo solicito se me autorice a firmar contrato de concesión**

PRESIDENTE. SE DA PASE A LA COMISION DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

ARTICULO IX. CORRESPONDENCIA

- a. Lcda. Maricel Rojas León. Auditora Interna. Copia de OFICIO OA-03-2022. Dirigido a la Intendencia. ASUNTO. OFICIO DE ADVERTENCIA RELACIONADO CON LA EJECUCION DE OBRAS CONSTRUCTIVAS SIN CONTAR CON EL PERMISO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO**

WILLIAM. El tortuguismo que hay en este municipio es demasiado, ¿que podemos hacer por cambiar algo de eso?

ERIC. Me causa decepción. Que ocupan para verificar la APC, eso es rápido

MINOR. Hagamos un trabajo de campo nosotros, llamemos a los funcionarios al Concejo. Pidamos un informe y de acuerdo a lo que nos digan llamamos a los funcionarios y vamos a campo, también tenemos antes que investigar si nosotros podemos ir a realizar alguna inspección

CONSIDERANDO:

- Que se ha conocido el OFICIO OA-03-2022 de la Auditoria Interna el cual va Dirigido a la Intendencia y está relacionado con la ejecucion de obras constructivas sin contar con el permiso del concejo municipal de distrito de Cóbano
- Que son muchas las irregularidades que al respecto existen en el Distrito y están a la vista

ACUERDO N°9

Con cinco votos a favor SE ACUERDA: “Solicitarle a la Intendencia un informe por escrito bien detallado sobre lo advertido por la auditoria en este oficio para el día 19 DE JULIO SIN FALTA”. Votan a favor los Concejales Manuel Ovares Elizondo, Minor Centeno Sandi, Eric Salazar Rodríguez, William Morales Castro y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal propietario Eduardo Sánchez Segura).”. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO

- b. Gilberto Rodríguez. Presidente. ADIC. ASUNTO. Solicitud de patente temporal de licores**

CONSIDERANDO

- Que la Asociación de Desarrollo Integral de Cóbano ha solicitado una patente temporal de licores para el día 16 de julio del 2022

ACUERDO N°10

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “Otorgar patente temporal de licores a la Asociación de Desarrollo Integral de Cóbano para que explote en una feria que tendrán en día 16 de julio del 2022 en el salón Los Caraos ubicado en el campo ferial de su propiedad”. Votan a favor los Concejales Manuel Ovares Elizondo, Minor Centeno Sandi, Eric Salazar Rodríguez, William

Morales Castro y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal propietario Eduardo Sánchez Segura)”. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO**

- c. **Lic. Jorge Alfredo Pérez Villarreal. Presidente.** Seccional ANEP Peninsular Municipal. Copia OFICIO. ANEPPENMUN-029-2022. Dirigido a los Intendentes de los tres distritos. ASUNTOS. 1. Solicitud de la aplicación del ajuste salarial publicado en la gaceta numero 121 del 29 de junio. 2. Incluir dentro de las erogaciones por concepto de remuneraciones del presupuesto 2023 los montos respectivos de este ajuste. 3. Se les brinde un informe escrito del impacto económico que este ajuste económico tendrá en las finanzas municipales. SE CONOCE
- d. **Lic. Jorge Alfredo Pérez Villarreal. Presidente.** Seccional ANEP Peninsular Municipal. Copia de OFICIO. ANEPPENMUN-028-2022. Dirigido a la Intendencia y Recursos Humanos. ASUNTO. Solicitud de certificación.

ARTICULO X. INFORME DE LOS CONCEJALES

WILLIAM. Me Sali del grupo del concejo, seguro ya lo vieron, por algo que me molesto mucho, yo estoy en un grupo de transportistas ellos estaban molestos por el cierre de una calle, yo reenvié un audio de uno de ellos y de aquí el audio salió y eso me molesto mucho y no vuelvo hasta que no se aclare quien lo hizo, porque no hay confianza y me molesta que no se pueda hacer una investigación, es difícil no tener confianza, aquí se tratan cosas delicadas, yo lo hice para dialogar y buscar soluciones

ERIC. No sabia que habías salido, comparto la molestia porque no es ético, este es un grupo oficial, espero no vuelva a pasar y que la persona hable con William

MINOR. Borrón u cuenta nueva

WILLIAM. No se puede confiar sino se reconoce quien fue.

*****U.L.*****

PRESIDENTE. Al ser las diecinueve horas en punto se cierra la sesión. Buenas Noches.